



Ordonnance rendue en vertu de l'article 87 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*

Référence : Hazelview Property Services Inc. c. Ntombolo, 2026 ONLTB 32267

Date : 2026-05-07

Numéro de dossier : LTB-L-099284-23

Dans l'affaire du logement : 50, AVENUE DRIFTWOOD, APP. 303
NORTH YORK (ONTARIO) M3N 2M6

Entre : Hazelview Property Services Inc.

Locateur

Et

Glodi Mbayi

Ancien locataire

Hazelview Property Services Inc. (le « locateur ») a demandé une ordonnance exigeant que Dan Ntombolo paie le loyer et l'indemnité quotidienne qu'il devait. Le locateur a aussi demandé des frais pour chèque sans provision.

La requête a fait l'objet d'audiences par vidéoconférence le 3 octobre 2024, le 20 mai 2025 et le 7 août 2025, puis a été ajournée pour diverses raisons, y compris l'omission de signifier la requête et l'avis d'audience aux anciens locataires conformément à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (la « Loi ») et une demande de services en français.

La requête a été entendue sur le fond par vidéoconférence le 30 mars 2026.

Le représentant juridique du locateur, Peter Lopez, et les anciens locataires, Dan Ntombolo et Glodi Mbayi, étaient présents à l'audience.

Pour les motifs décrits ci-dessous, seul Glodi Mbayi est désigné ancien locataire dans la requête et toute mention de l'ancien locataire au singulier dans la présente ordonnance renvoie à lui.

La Commission détermine ce qui suit :

1. Comme nous l'expliquons ci-dessous, le locateur a prouvé que l'ancien locataire lui doit un arriéré de 1 881,42 \$; toutefois, l'avance de loyer pour le dernier mois et les intérêts sur celle-ci qu'il lui doit à son tour dépassent ce montant.
2. Il est ordonné au locateur de verser à l'ancien locataire 173,41 \$. En outre, puisque le locateur doit un montant à l'ancien locataire, nous avons refusé d'accorder au locateur les droits qu'il a payés pour déposer la requête.

Ajout du deuxième ancien locataire à la requête

3. Le locateur a déposé sa requête le 15 janvier 2024. Le 2 octobre 2024, il a déposé une demande visant à modifier sa requête et à désigner Glodi Mbayi deuxième ancien locataire.
4. M. Mbayi a admis avoir été locataire du locateur et a consenti à cette désignation. L'autre ancien locataire a reconnu que M. Mbayi avait été locataire et ne s'est pas opposé. Par conséquent, la requête du locateur est modifiée par désignation de Glodi Mbayi comme ancien locataire.
5. La requête reflète le nom de la compagnie à titre de signataire. À l'audience, le représentant du locateur a précisé que c'était lui qui avait déposé la requête et nous acceptons ce fait.

Locateur conforme aux exigences de signification

6. Le représentant du locateur a témoigné avoir envoyé par courriel la requête modifiée et l'avis d'ajournement d'audience aux deux anciens locataires le 24 février 2026 et chacun d'eux a admis avoir reçu ces documents.
7. Nous sommes donc convaincus que le locateur a signifié la requête modifiée et l'avis d'ajournement d'audience aux anciens locataires au moins 30 jours avant l'audience, conformément aux paragraphes 189.0.1 (2) et 191 (2) de la Loi et à la règle 5.8 des Règles de procédure de la Commission.

Compétence à l'égard du premier ancien locataire

8. L'article 87 de la Loi prévoit que le locateur doit déposer sa requête en paiement d'arriéré au plus tard un (1) an après que le locataire a cessé d'avoir la possession du logement locatif.
9. Comme le mentionne la Cour d'appel de l'Ontario au par. 20 de son arrêt *1162994 Ontario Inc. v. Bakker*, 2004 CanLII 59995 (ON CA) [traduction non officielle] : « la possession du logement locatif renvoie à toute forme de contrôle sur celui-ci, établie par des facteurs comme son accès, son utilisation ou son occupation ».
10. Le premier ancien locataire, Dan Ntombolo, a témoigné avoir quitté le logement locatif le 2 ou le 3 septembre 2022.
11. M. Ntombolo a témoigné avoir quitté le logement locatif parce qu'il avait trouvé du travail hors de la ville. Il a admis ne pas l'avoir dit au locateur. Il a plutôt permis à un ami d'emménager dans le logement et de prendre en charge ses paiements. Il a ajouté ne pas avoir gardé de clé du logement et n'y avoir laissé aucun article personnel.
12. M. Ntombolo a témoigné ne pas être retourné au logement locatif jusqu'à ce qu'on communique avec lui en février 2023 au sujet de problèmes liés au paiement du loyer. Il s'y est alors rendu pour parler avec l'ancien locataire et son ami.
13. M. Mbayi a confirmé le témoignage de M. Ntombolo.
14. Le locateur n'a pas contesté le fait que M. Ntombolo a déménagé en septembre 2022.

15. Étant donné les circonstances décrites ci-dessus, le locateur et l'ancien locataire ont consenti à la suppression du premier ancien locataire comme partie à la requête en raison de l'absence de compétence, et la requête est modifiée en conséquence.
16. M. Ntombolo a été autorisé à rester à titre de témoin et son témoignage a été entendu avant celui de l'ancien locataire.

Date jusqu'à laquelle le loyer est dû

17. Le locateur a confirmé que les anciens locataires ont quitté le logement locatif conformément à un avis de résiliation N4.
18. L'ancien locataire a témoigné avoir déménagé au début d'avril 2023; toutefois, son colocataire – l'ami de M. Ntombolo qui a emménagé lorsque M. Ntombolo a déménagé – est resté un peu plus longtemps.
19. Selon M. Ntombolo, l'ancien locataire l'a appelé et lui a dit qu'il déménageait; environ une semaine plus tard, son ami l'a appelé et lui a dit qu'il déménageait. M. Ntombolo a témoigné lui avoir donné l'instruction de remettre la clé au concierge.
20. L'ancien locataire a témoigné qu'au cours de la première ou de la deuxième semaine d'avril, son colocataire lui a envoyé une photo du moment où il a remis les clés au concierge. Il a affirmé que son colocataire a déménagé au plus tard le 14 avril 2023.
21. Étant donné les circonstances décrites ci-dessus, le locateur a convenu que l'arriéré demandé irait seulement jusqu'au 1^{er} avril 2023.

Loyer légal et remise initiale

22. Selon l'état de compte du locateur, le loyer s'élevait à 2 009,00 \$ au début de la location. Il comprenait des frais mensuels de stationnement de 80,00 \$ [pièce 2 – EVID ID 7650817].
23. L'ancien locataire a reconnu que le loyer légal était de 2 009,00 \$ au début de la location et comprenait les frais de stationnement. Selon son témoignage, il n'a pas eu accès au stationnement le premier mois et M. Ntombolo l'a mentionné au gérant de l'immeuble.
24. Selon le témoignage de l'ancien locataire, lorsque M. Ntombolo a déménagé, il a demandé au gérant de l'immeuble de retirer les frais de stationnement parce qu'il ne possédait pas de voiture, et le gérant a accepté de les retirer à compter de septembre.
25. Absent, le gérant de l'immeuble n'a pas témoigné et rien n'établissait que l'entente de retrait du service de stationnement n'a pas été conclue.
26. Le montant du loyer payé par l'ancien locataire correspond à l'entente contemporaine prévoyant le retrait du service de stationnement; nous jugeons donc crédible et acceptons son témoignage. Par conséquent, nous concluons que le loyer légal de mai à août 2022 s'élevait à 2 009,00 \$ et, à compter de septembre 2022, à 1 929,00 \$. Le loyer était exigible le premier jour de chaque mois.

27. Compte tenu du loyer mensuel, le loyer ou l'indemnité pour chaque jour est de 63,42 \$. Ce montant se calcule comme suit : 1 929,00 \$ x 12, divisé par 365 jours.

Arriéré

28. Selon l'état de compte du locateur, celui-ci a inversé les deux premiers mois de la location, soit mai et juin 2022, ce qui a entraîné l'absence de charge [pièce 2 – EVID ID 7650817].

29. Le représentant du locateur a expliqué que l'incitatif initial offert (les deux premiers mois gratuits) était conditionnel à l'établissement d'un compte de paiement préautorisé et à l'absence de non-paiement. Parce que des paiements ont été manqués, l'incitatif a été annulé le 17 février 2023 [pièce 2 – EVID ID 7650817].

30. L'ancien locataire a témoigné qu'il y a eu un mois gratuit et non deux.

31. Selon l'état de compte du locateur, aucun paiement de loyer n'a été effectué en mai, en juin et en septembre, les deux paiements préautorisés de juillet et d'août ont été retournés pour insuffisance de provision et un paiement de 1 929,00 \$ a été reçu le 12 août 2022 [pièce 2 – EVID ID 7650817].

32. L'ancien locataire a témoigné qu'au début de la location, M. Ntombolo payait le loyer et qu'il a commencé à le payer en octobre 2022. Il a présenté des copies de ses relevés bancaires d'octobre 2022 à avril 2023.

33. Nous constatons que l'ancien locataire a acheté une traite bancaire de 4 088,00 \$ en faveur du locateur le 4 octobre 2022. En outre, ses dossiers indiquent que des paiements de 1 930,00 \$ ont été versés au locateur le 7 novembre et le 9 décembre 2022 ainsi que le 8 janvier, le 9 février et le 6 mars 2023 [pièce 1 – EVID ID 2136656].

34. L'état de compte du locateur indique un paiement de 4 088,00 \$ le 7 octobre 2022, aucun paiement en novembre 2022, un dépôt de 1 930,00 \$ le 9 décembre 2022 (retourné pour insuffisance de provision le 12 décembre 2022), aucun paiement en janvier, en février et en mars 2023, ainsi qu'un dépôt le 11 avril 2023 (retourné pour insuffisance de provision le 13 avril 2023) [pièce 2 – EVID ID 7650817].

Analyse

35. L'état de compte et les observations orales du représentant du locateur sont les seuls éléments de preuve qui ont été présentés par le locateur.

36. L'ancien locataire a fourni des copies de ses relevés bancaires indiquant les paiements qu'il a versés au locateur d'octobre à mars 2023 inclusivement. Il a aussi admis ne pas avoir de preuve des paiements antérieurs, ce qui, à notre avis, peut être interprété comme un aveu contre intérêt qui contribue à notre conclusion voulant que son témoignage soit crédible.

37. Étant donné les circonstances décrites ci-dessus, nous acceptons le témoignage de l'ancien locataire.

38. Une fois accepté le témoignage de l'ancien locataire, nous concluons à des lacunes graves dans l'état de compte du locateur et ne sommes pas convaincus qu'il soit fiable, pris

individuellement. Aucune copie du bail n'a été présentée en preuve et le locateur n'a appelé aucun témoin qui aurait pu traiter la formation du bail, les paiements ou la comptabilité.

39. Étant donné les éléments de preuve concordants de l'ancien locataire établissant la remise de loyer, quoiqu'à l'égard d'une période différente, nous acceptons qu'un certain incitatif sous forme de remise ou de loyer gratuit ait fait l'objet d'une entente au début de la location. Puisque l'état de compte indique deux mois de loyer gratuit, nous l'interprétons comme un aveu contre intérêt et acceptons que la remise s'appliquait aux deux premiers mois de la location.
40. Les remises sont prescrites par la Loi. Nous n'acceptons pas que l'incitatif ne soit pas une remise aux termes de la Loi seulement parce que le locateur ne l'a pas appelé remise.
41. Les remises prenant la forme de périodes de loyer gratuit sont prescrites à la disposition 1 du paragraphe 111 (2.1) de la Loi et au paragraphe 10 (1) du Règl. de l'Ont. 516/06 (Dispositions générales). On ne nous a orientés vers aucun texte faisant autorité qui prévoirait la révocation d'une remise de ce type une fois qu'elle a été appliquée.
42. En l'absence de la convention de bail, de tout élément de preuve de quiconque du côté du locateur ayant participé à la conclusion du bail et de tout élément de preuve des anciens locataires à ce sujet, nous ne sommes pas convaincus non plus que le locateur ait établi qu'il a conclu avec l'ancien locataire une entente prévoyant la révocation de l'incitatif des deux premiers mois gratuits si aucun compte de paiement préautorisé n'était établi ou si le loyer n'était pas payé à temps. Par conséquent, nous concluons qu'aucun loyer n'est exigible pour les mois de mai et juin 2022.
43. Hormis les paiements reflétés dans le cadre de l'état de compte du locateur, l'ancien locataire n'avait aucune preuve des paiements de loyer qui auraient été effectués avant le mois d'octobre 2022.
44. Compte tenu du loyer devenu exigible, des paiements dont le locateur a admis le versement en août 2022 et des paiements que nous jugeons prouvés par l'ancien locataire, nous concluons que l'arriéré de loyer et l'indemnité quotidienne exigibles jusqu'au 1^{er} avril 2023 totalisent 1 881,42 \$.

Avance de loyer et dépens

45. L'ancien locataire a versé une avance de loyer de 2 009,00 \$ au locateur, qui la détient toujours. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci sont déduits du montant que le locataire doit payer.
46. L'ancien locataire a droit à des intérêts de 45,83 \$ sur l'avance de loyer pour la période du 4 mai 2022 au 1^{er} avril 2023.
47. Le locateur a demandé 40,00 \$ pour lui rembourser les frais administratifs et 10,00 \$ pour les frais bancaires qu'il a engagés par suite de deux chèques remis par l'ancien locataire ou en son nom qui ont été retournés pour insuffisance de provision. À l'audience, la demande du locateur concernant ces frais a été retirée.

48. Le locateur a prouvé que l'arriéré était exigible; toutefois, le montant qui lui est dû est inférieur à l'avance de loyer pour le dernier mois et aux intérêts dus à l'ancien locataire. Par conséquent, nous avons refusé d'accorder au locateur les droits qu'il a payés pour déposer la requête.

La Commission ordonne ce qui suit :

1. L'ancien locataire doit au locateur 1 881,42 \$, soit le loyer et l'indemnité exigibles jusqu'au 1^{er} avril 2023.
2. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci dus par le locateur, soit 2 054,83 \$, sont déduits du montant dû par l'ancien locataire.
3. L'avance de loyer et les intérêts sur celle-ci dus par le locateur dépassent le montant dû par l'ancien locataire. Par conséquent, le locateur doit verser 173,41 \$* à l'ancien locataire. Voir à l'annexe 1 le calcul du montant exigible.
4. Si le locateur ne paie pas à l'ancien locataire la totalité du montant exigible au plus tard le 18 mai 2026, il commencera à devoir des intérêts. Il s'agira d'intérêts annuels simples de 4,00 % calculés sur le solde impayé à compter du 19 mai 2026.

Le 7 mai 2026
Date de l'ordonnance

Alexandre Traboulsi
Membre, Commission de la location immobilière

Rebecca Case
Vice-présidente, Commission de la location immobilière

15, rue Grosvenor, rez-de-chaussée
Toronto (Ontario) M7A 2G6

Si vous avez des questions sur la présente ordonnance, composez le 416 645-8080 ou, sans frais, le 1 888 332-3234.

* Voir le sommaire des calculs ci-joint.

Annexe 1
SOMMAIRE DES CALCULS

Montant que l'ancien locataire doit payer au locateur

Loyer et indemnité exigibles jusqu'au 1 ^{er} avril 2023	1 881,42 \$
Frais pour chèque sans provision	0,00 \$
Droits de dépôt de la requête	0,00 \$
Moins l'avance de loyer pour le dernier mois	- 2 009,00 \$
Moins les intérêts sur l'avance de loyer pour le dernier mois	- 45,83 \$
Total dû au locateur	- 173,41 \$